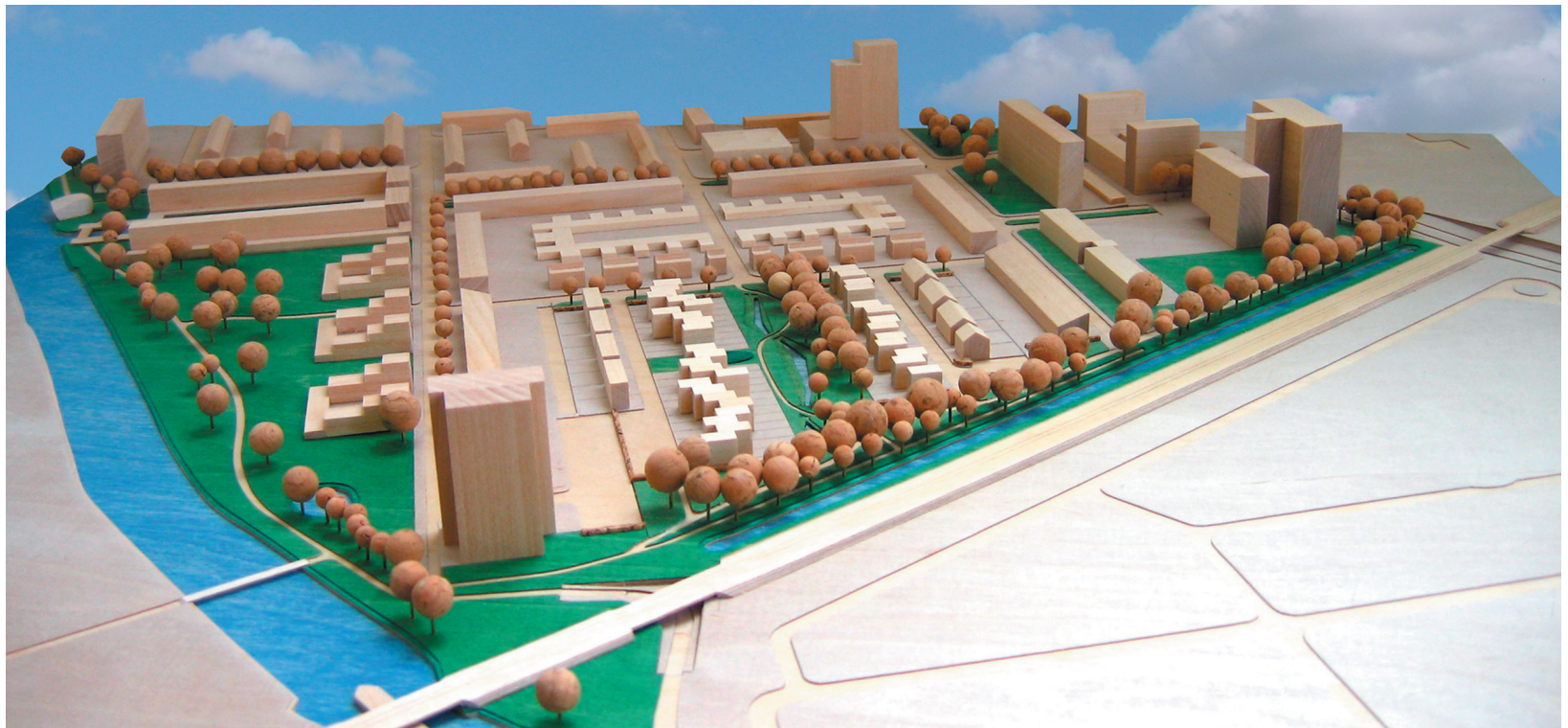


ACHTER DE REITDIJK

*stedenbouwkundig plan
sportvelden Paddepoel zuidwest*



ACHTER DE REITDIJK

*stedenbouwkundig plan
sportvelden Paddepoel zuidwest
augustus 2007*



Gemeente Groningen
dienst ROEZ
Gedempte Zuiderdiep 98
postbus 7081

[INHOUDSOPGAVE]

00	samenvatting		04	05	civiele techniek	31
01	inleiding		05		.1 waterparagraaf	31
	.1 juridisch kader	05			.2 watertoets	32
02	huidige situatie (plangebied)		07		.3 riolering	32
	.1 ligging in de stad	07			.4 nutsleidingen	33
	.2 historische ontwikkeling	08	06	financiële paragraaf		33
	.3 ruimtelijke structuur	09		.1 economische uitvoerbaarheid	33	
	.4 verkeer	10	07	juridische toelichting		35
	.5 groen/ecologie	11		.2 juridische aspecten	35	
	.6 archeologie	13	08	welstand		37
03	toekomstige situatie		09	communicatie		39
	.1 ontwikkelingen in de directe omgeving	15		bijlagen:		
	.2 ruimtelijkeconcept	16		* plankaart		
	.3 wonen	22		ter inzage bij de dienst RO/EZ:		
	.4 Groninger woonkwaliteit	22		* boom effect analyse		
	.5 spelen	22		* Quicksan Blauwbörgje Ecozone		
	.6 verkeer	23				
	.7 groen/ecologie	24				
	.8 beheer	26				
	.9 fasering en planning	27				
04	milieu		27			
	.1 bodem	27				
	.2 geluid	29				
	.3 externe veiligheid	30				
	.4 duurzaamheid	30				

[SAMENVATTING]

Het stedenbouwkundig plan 'Achter de Reitdijk' behelst de transformatie van sportvelden naar woningbouw in Paddepoel Zuidwest. In het planproces wordt ook de sloop en nieuwbouw van Blauwbörgje en van een complex op de hoek Zonnelaan/Grote Beerstraat meegenomen. Deze deelgebieden vallen echter buiten de exploitatieberekening van de gemeente. Het ontwerp voor de sportvelden bestaat uit ca. 64 grondgebonden koopwoningen. Voor een groot deel zijn het 2^e-kap- en rijwoningen*. De woningen komen te staan aan drie doodlopende straten, waarbij de ontsluiting via de Zuiderkruislaan plaatsvindt.

KUUB ontwikkelt ca. 30 woningen via particulier opdrachtgeverschap. De overige woningen worden als pilot, door de afdeling Vastgoedontwikkeling van de dienst RO/EZ ontwikkeld. Voor de bouw van de woningen moet B&W ontheffing verlenen vanwege het spoorweglawaai. De woningen krijgen extra geluidwerende isolatie. In het kader van duurzaamheid wordt gestreefd om woningen te realiseren met een EPC waarde $\leq 0,5$.

Een belangrijke kwaliteit in het gebied is de aanwezigheid van de ecologische verbindingzone langs het spoor. Deze blijft gehandhaafd. Datzelfde geldt voor zoveel mogelijk voor het bestaande groen. De groene zone langs het spoor wordt als het ware de buurt ingetrokken. Deze reeds bestaande zone vormt de groene kern van het nieuwe kwalitatief hoogwaardig woonmilieu in het gebied. In de nieuwe groene zone komt een slingerende vijver, als opvang voor het regenwater en een voetpad dat aansluit op het voetpad langs het spoor.

Langs het spoor komt ook een fietspad dat een schakel vormt in de stedelijke oostwest fietsverbinding en de noordzuid fietsverbinding langs het Reitdiep kruist. Deze fietsverbinding valt buiten de exploitatieberekening van dit project.

De ontwikkeling van het gebied moet gefaseerd plaatsvinden aangezien Blauwbörgje eerst nieuw wil bouwen alvorens te slopen. De Orionlaan/Andromedastraat is pas door te trekken als het bestaande gebouw van Blauwbörgje is gesloopt.

Achter de Reitdijk levert naar verwachting een sluitend exploitatieresultaat op.

De globale planning ziet er als volgt uit:

- fase I woningbouw (excl. 14 rijwoningen Andromedastraat)
(2008 - 2011)
- fase II nieuwbouw en sloop Blauwbörgje
(2009 - 2012)
- fase III sloop/nieuwbouw hoek Zonnelaan/Gr Beerstraat
(2009 - 2013)
- fase IV verlenging Orionlaan/Andromedastraat en bouw rijwoningen aan de Andromedastraat
(2011 - 2013)
- fase V inrichting woongebied en aanleg fietspad
(2009 - 2014)

*) het aantal woningen is indicatief



aanleiding

In het kader van het gemeentelijk sportbeleid 'Sport in Beeld, Gronings sportbeleid weer in vorm' komen de sportvelden in de wijk Paddepoel Zuidwest vrij voor voortzetting van de woningbouwontwikkeling, die reeds in de wijk als wijkvernieuwing deels gebouwd en deels nog in aanbouw is. Door het gegeven dat er sprake is van een functieverandering in het gebied dient hiervoor een nieuw bestemmingsplan gemaakt te worden. Dit stedenbouwkundig plan is hiervoor een eerste aanzet.

Omdat de eigenaren van de twee naastliggende locaties, Blauwbörgje en de Christelijke Onderwijs Organisatie plannen hebben om op hun locaties nieuwbouw te realiseren zijn die deelgebieden in het planologische proces meegenomen en maken als zodanig onderdeel uit van dit totale stedenbouwkundig plan.

[1.1]

juridisch kader

Voor het plangebied gelden drie bestemmingsplannen.

1. nr. 115, plan "De Paddepoel", vastgesteld 22-07-1963, goedgekeurd 03-03-1964. De geldende bestemmingen zijn Weg of plein, Schoolsportvelden, Bijzondere bebouwing, Parkeerplaats, Autoboxen, Winkels, Woongebouw.
2. nr. 133, 3^e toepassing van art. 23 lid 1 van de bebouwingsvoorschriften behorende bij het bestemmingsplan De Paddepoel, goedgekeurd 20-12-1966. Geldende bestemmingen hier zijn Bijzondere bebouwing en Park / Plantsoen.
3. "De Paddepoel II", vastgesteld 06-07-1970, goedgekeurd 31-08-1971. De geldende bestemming is Bijzonder bebouwing. Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 50, de toegestane goothoogte is 30m. Het betreft de locatie van verpleeghuis Blauwbörgje.



Dit hoofdstuk beschrijft de relevante kenmerken van het plangebied. Het gaat hierbij onder meer om ligging, historie, gebruik, groen/ecologie en archeologie.

[2.1]

ligging in de stad

Het plangebied is onderdeel van Paddepoel Zuidwest. Het gebied wordt begrensd door de Grote Beerstraat en de Zuiderkruislaan aan de noordkant, de Voermanstraat aan de oostkant, het spoor richting Delfzijl en Roodeschol aan de Zuidkant en de Zonnelaan aan de westkant. Het gebied is in gebruik voor sportvelden, bijzondere bebouwing, wegen en groenvoorzieningen. Paddepoel is een wijk in het noordwesten van de stad, tussen Selwerd en (gescheiden door het Reitdiep) Vinkhuizen. Ten noorden van de wijk ligt het universiteitscomplex Zernike. De wijk is door de spoorlijn richting Delfzijl en Roodeschol grotendeels fysiek afgesneden van de vooroorlogse wijken Kostverloren, de Oranjebuurt en het centrum van de stad.

[2.2]

historische ontwikkeling

Paddepoel is onderdeel van een grote stedenbouwkundige stadsuitleg, de structuurvisie van 1967. De arbeiderswijk is gebouwd in een stempelstructuur.

Deze structuur was populair in de jaren '60 tot halverwege de jaren '70.

In de jaren '90 constateerden gemeente, corporaties en bewoners dat de leefbaarheid van Paddepoel Zuid sterk onder druk stond. Vanaf 1996 is gezamenlijk gewerkt aan een toekomstvisie voor het gebied. Deze is in mei 1998 vastgelegd in het Ontwerp Masterplan Paddepoel Zuid. De toekomstvisie gaat uit van verbetering van volkshuisvestelijke kwaliteiten, openbare ruimte, de identiteit van de buurt en een grotere diversiteit aan woonmilieus. Het gebied is in de planvorming onderverdeeld in Paddepoel Zuidwest en Paddepoel Zuidoost.

De plannen voor Paddepoel Zuidoost zijn gemaakt door het bureau Soeters Van Eldonk en Ponec architecten uit Amsterdam. Voor Paddepoel Zuidwest tekent bureau de Nijl uit Rotterdam. In het plan van de Nijl zijn de sportvelden behouden gebleven. Dit stedenbouwkundig plan bevat nieuwe ruimtelijke voorwaarden voor de functie verandering van de sportvelden.

[2.3]

ruimtelijke structuur

Opbouw

Paddepoel is opgebouwd uit woonbuurten in de vorm van stempels rond een assenstelsel van wegen, voorzieningen en groenstroken. De opbouw is geometrisch. Door de wijk heen vormen de straten lange zichtlijnen, die door de buurten heen lopen.

Op luchtfoto's is duidelijk te zien dat de wijk bestaat uit stempels met een groene rand waar solitaire gebouwen in staan. De stempels zijn opgebouwd uit een formele straatzijde en een informeel binnengebied. De scheiding tussen openbaar en privé is duidelijk, maar niet scherp.

De nieuwe stedenbouwkundige ontwikkeling, het plan van de Nijl, continueert deze ruimtelijke structuur en introduceert nieuwe typologieën als woonhoven rond een haven, patiowoningen en terraswoningen. Het woonhof vormt volgens bureau de Nijl de ruimtelijke focus voor de vernieuwing van de buurt. De duidelijke, maar niet te scherpe, scheiding tussen openbaar en privé is in dit plan een thema gebleven.

In de bestaande bebouwing van de Paddepoel Zuidwest is een duidelijke samenhang in architectuur. Deze ontstaat door de herhaling van min of meer dezelfde woonblokken, de heldere opbouw van de bouwmassa's en door eenduidig kleur- en materiaalgebruik. Ook dit principe is in de plannen van de Nijl gecontinueerd.



[2.4]

verkeersstructuur

auto

Ontsluiting

Het plangebied ligt aan de Zuiderkruislaan. De Andromedastraat, de Grote Beerstraat en de Voermanstraat zorgen voor de verbinding met de hoofdverkeerstructuur van de wijk; de Zonnelaan en de Pleiadenlaan. Via deze hoofdstructuur zijn de omliggende wijken, de westelijke- en de noordelijke ringweg bereikbaar (resp. de Friesestraatweg en de Plataanlaan).

Parkeren

Parkeren in Paddepoel gebeurt grotendeels op straat. Op sommige binnenterreinen zijn garageboxen gebouwd. Bij de recente ontwikkelingen wordt het parkeren 'opgelost' op straat en op eigen terrein.



*langzaam verkeer***Fietsers**

Langs het gebied lopen twee hoofdfietsroutes. De Zonnelaan is een belangrijke stedelijke noordzuid fietsverbinding tussen het Zernikecomplex en de binnenstad. Langs de Zonnelaan liggen aan weerszijden vrijliggende fietspaden. Aan de westkant loopt een autovrije fietsroute langs het Reitdiep. Deze route vormt een belangrijke schakel tussen de binnenstad en de wijken aan de westkant van de stad, te weten Vinkhuizen, De Held, Gravenburg en Reitdiep. In de fietsnota is, als onderdeel van de oostwestelijk lopende stedelijke hoofdfietsroute, parallel aan het spoor een fietsroute gepland.

Voetgangers

Parallel aan de spoordijk loopt een wandelpad. Langs alle wegen zijn voetpaden.

openbaar vervoer

Het openbaar vervoer maakt gebruik van de Zonnelaan en de Pleiadenlaan. De dichtstbijzijnde haltes zijn aan de Zonnelaan, nabij het kruispunt met de Grote Beerstraat.

groen / ecologie*Groenstructuur*

Het plangebied bestaat uit een 'randbinnenstedelijk' milieu. Er zijn een spoorzone met hoog opgaand groen op en naast het talud, sportvelden en het complex van Blauwbörgje met daaromheen parkachtig groen en een enkele boom- en groenstructuur. Het plangebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van verschillende biotopen met verschillende natuurwaarden. De kwaliteit wordt gevormd door relatief grote bomen, hagen, gevelbegroeiingen, plantsoen met voldoende ouderdom, volume en soortenvariatie. Ook de afwisseling met wintergroenen is belangrijk.

Bomenstructuur

In het gemeentelijk bomenstructuurplan is de Zonnelaan opgenomen als een hoofdstructuur. De Zuiderkruislaan en de Voermanstraat zijn een nevenstructuur. In het gebied staan ruim 130 solitaire bomen plus een aantal vakken met bos. Er staan geen monumentale bomen en er zijn slechts drie bomen die voor verplanten in aanmerking komen. De kwaliteit van de bomen is in het algemeen goed. Specifieke boomgegevens staan in de boom effect analyse (zie bijlage).



Waardevolle groensingel met grote variatie in structuur en struiken. Biotoop voor vogels, vlinders en kleine zoogdieren.

Ecologische verbindingszone

Aan de zuidkant langs de sportvelden ligt een groenstrook die tezamen met het spoortalud en de sloot een onderdeel is van de door de gemeenteraad vastgestelde Stedelijke Ecologische Structuur. De strook heeft de status van ecologisch (waardevolle) groenverbinding en moet worden gehandhaafd en waar mogelijk worden versterkt. Natuurwaarden zijn de levensplaatsen voor kruiden, kleine zoogdieren, park- en tuinvogels, vlinders en vleermuizen. De specifieke doelsoorten die vanuit het stedelijk ecologisch beleid in dit gebied van belang staan in de bijlage 'Quickscan Blaubörgje Ecozone'. De verbindingszone sluit direct aan op de Reitdiepzone.



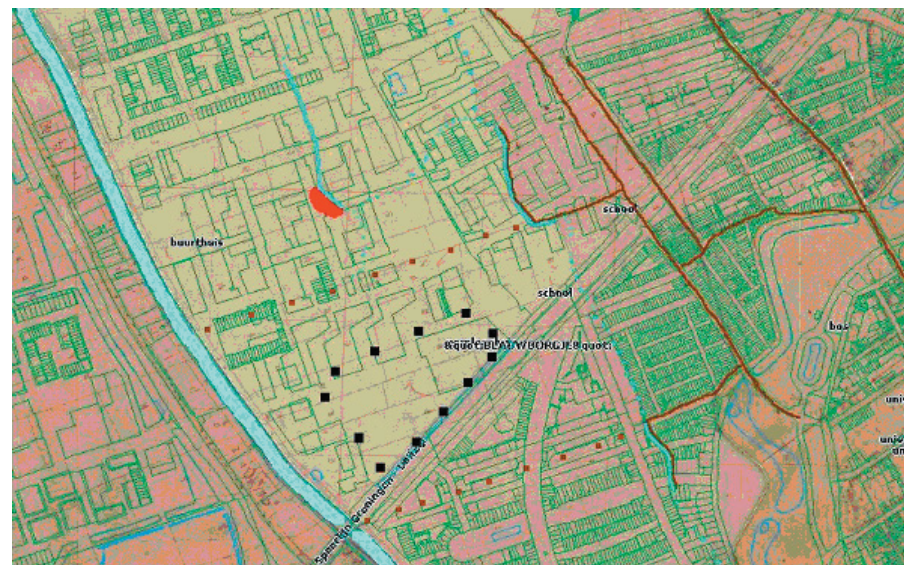
Stedelijke Ecologische Structuur met links het spoortalud, in het midden de sloot en rechts is het groen het wandelpad. Door de rust en de variatie in natuurlijke structuren is het een zeer waardevolle ecologische zone.



archeologie

Het te ontwikkelen gebied ligt in het oerstroomdal van de Drentse A en wel in het centrum daarvan. De ondergrond zal bestaan uit zandige en kleiige sedimenten en eventueel organisch materiaal. In de ondiepe ondergrond zijn kleiige sedimenten te verwachten, alsook twee vegetatiehorizonten (zwarte loopvlakken) uit ongeveer de 4^e eeuw v.Chr. en de 4^e eeuw n.Chr.

In de jaren '60 van de vorige eeuw zijn tijdens de aanleg van Paddepoel enkele lage wierden aangetroffen en deels onderzocht. Ze dateren uit de eerste eeuwen voor Chr en erna en zijn gerelateerd aan de vegetatiehorizonten. Bovendien lijken deze wierden gelegen op de oeverwallen van de voor-historische bovenloop van de Drentse A. De historische loop van de A is weliswaar niet met zekerheid bekend, maar kan op grond van historische kaarten min of meer worden gereconstrueerd.



Kadastrale minuut, waaroverheen de moderne kadastrale grenzen. Dunne lichtblauwe lijn en stippels: vermoedelijke loop van de (historische) Drentse A, rood: wierde Paddepoel I (rond het begin van de jaartelling); bruine lijn: oude paden en wegen; bruine stippels: mogelijke 'dijken'.

In het gebied kunnen dus sporen van bewoning of landgebruik uit de eeuwen rond het begin van de jaartelling worden verwacht. Om verrassingen zoveel mogelijk uit te sluiten wordt een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd door middel van grondboringen. Het resultaat daarvan is bepalend voor een vervolg al dan niet in de vorm van een archeologisch opgraving bij geconstateerde hoge archeologische waarde.

Het gebied maakt deel uit van De Paddepoel, en is vanaf ongeveer de 11^e/12^e eeuw in cultuur gebracht.

In eerste instantie vindt er verkaveling plaats aansluitend aan de Paddepoelsterweg en Kerklaan, later gevolgd door langere, in blokken gelegen kavels in westelijke richting. Aan de zijde van de Zijlvesterweg vindt dezelfde ontwikkeling plaats. Om de laaggelegen, venige kleilanden toegankelijk te maken werden er ondiepe greppels gegraven, die uitmonden in een diepere maar, nu westelijk van de Hogeweg gelegen. Naarmate het land inklinkt, moeten de greppels worden verdiept tot sloten. In die periode worden de grotere blokken van elkaar gescheiden door 'dijken', tussen sloten gelegen paden, die als waterscheiding dienst doen. Zowel de Leegweg als de Penningsdijk (Zernike) zijn zulke dijken.

Tenslotte wordt in de 13^e eeuw de dichtgeslibde loop van de A vervangen door het gegraven Reitdiep, dat de oudere verkaveling doorsnijdt.

De spoorlijn naar Winsum knipt aan het einde van de 19^e eeuw de Paddepoel los van de stad, om pas in de tweede helft van de vorige eeuw er weer bijgetrokken te worden.

achter de reitdiepdijk



Oerstroombetal van de Drentse A.

22-02-2007
gert kortekaas dienst ROEZ



[UITGANGSPUNTEN VOOR HERONTWIKKELING 03]

Dit hoofdstuk schetst de gewenste ontwikkeling van het plangebied. Aan de orde komen onder andere het stedenbouwkundig concept, wonen, verkeer, groen en ecologie, beheer, de fasering en de globale planning.

[3.1]

ontwikkeling in de directe omgeving

De ontwikkeling 'Achter de Reitsdijk' sluit aan op de recente ontwikkelingen in het kader van de wijkvernieuwing in Paddepoel Zuid. Het gebied sluit in het noorden en westen aan op het deels gerealiseerde plan van bureau de Nijl. In de nabije toekomst komt er hoogbouw in de zuidwest hoek aan het eind van de Voermanstraat en in de noordoost hoek op de hoek van de Orionlaan en de Grote Beerstraat.

In Paddepoel Zuidoost wordt momenteel het plan van Soeters Van Eldonk en Ponc architecten gerealiseerd. In dat plan wordt een aantal woonhoven geïntroduceerd.

[3.2]

ruimtelijk concept

programma

Het programma is in vijven onder te verdelen:

- 20 woningen, voornamelijk 2[^]1-kapwoningen, die ontwikkeld worden als pilot door de afdeling Vastgoedontwikkeling van de dienst RO/EZ.
- 14 rijwoningen, die ook als pilot door de afdeling Vastgoedontwikkeling van de dienst RO/EZ worden ontwikkeld.
- 30 woningen, 2[^]1 kapwoningen en geschakelde rijwoningen, die KUUB gaat ontwikkelen in de vorm van particulier opdrachtgeverschap. KUUB is een onafhankelijke stichting die particulieren begeleidt en adviseert bij de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties.
- Blauwbörgje en Woonzorg Nederland plegen zelf op eigen grond nieuwbouw voor het psychogeriatrisch verpleegtehuis en aanleunwoningen.
- Schutte projectontwikkeling wil op eigen grond op de hoek van de Zonnelaan en de Grote Beerstraat een appartementencomplex met woningen voor jongerenhuishoudens en kantoorruimten ontwikkelen.

De laatste twee ontwikkelingen lopen wel mee in het planproces maar vallen buiten de exploitatieberekeningen van de gemeente.

In het oosten van het plangebied ligt het psychogeriatrisch verpleegtehuis Blauwbörgje. Woonzorg Nederland heeft plannen om op deze locatie nieuw te bouwen. Voor de voormalig schoolgebouwen op de hoek van de Zonnelaan en de Grote Beerstraat heeft Schutte projectontwikkeling ook sloop- en nieuwbouwplannen. Deze ontwikkeling en die van Blauwbörgje zijn meegenomen in het stedenbouwkundig planproces, maar vallen buiten het exploitatiegebied van de gemeente.

Aan de westzijde, aan de overzijde van het Reitdiep, is een plan voor geconcentreerde stedelijke ontwikkeling gericht op de ringweg. Dit plan is nog in een initiële fase.

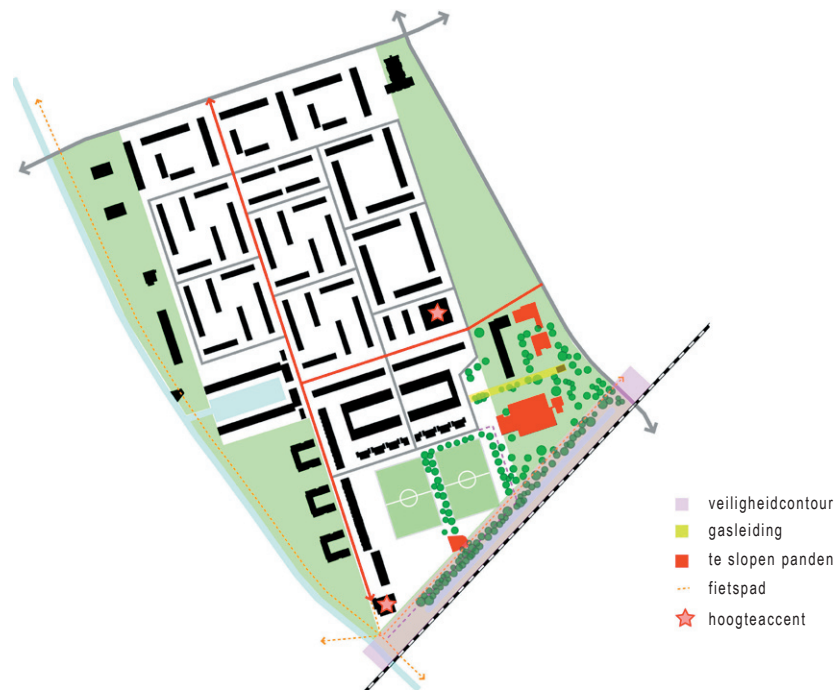
randvoorwaarden

Bij het maken van het ontwerp is rekening gehouden met de volgende punten:

- De geluids- en veiligheidscontour van de spoorlijn;
- de ecologische zone langs de spoordijk;
- de in de fietsnota parallel aan het spoor geplande oostwest lopende fietsroute;
- de bestaande houtwal/groene zone tussen de twee sportvelden

De wens van het verpleeghuis Blauwbörgje is dat het bestaande gebouw tijdens de nieuwbouw in tact blijft en dat de bestaande tuin zoveel mogelijk behouden blijft. Dit heeft ruimteconsequenties voor het nieuw te bouwen hoofdgebouw.

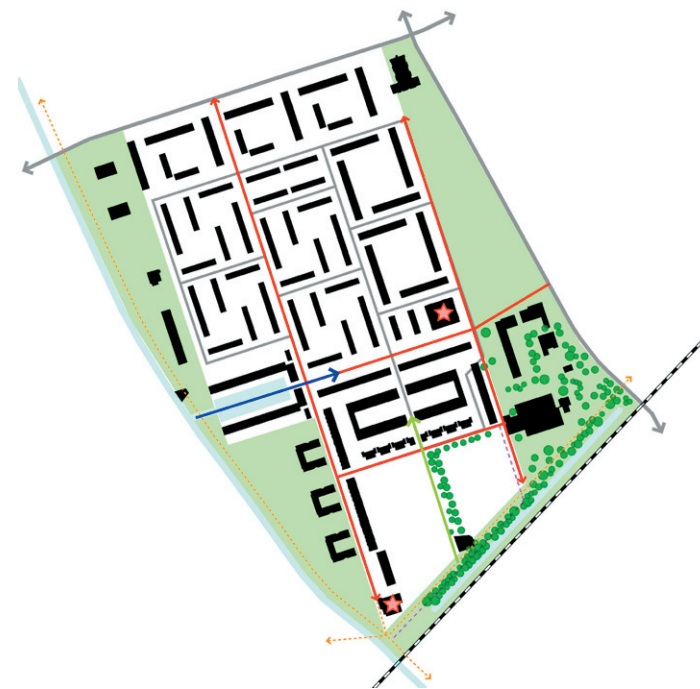
Aan de Zonnelaan staat een gasverdeelstation/transformatorhuisje dat zal blijven staan en waaromheen een veiligheidscontour ligt.

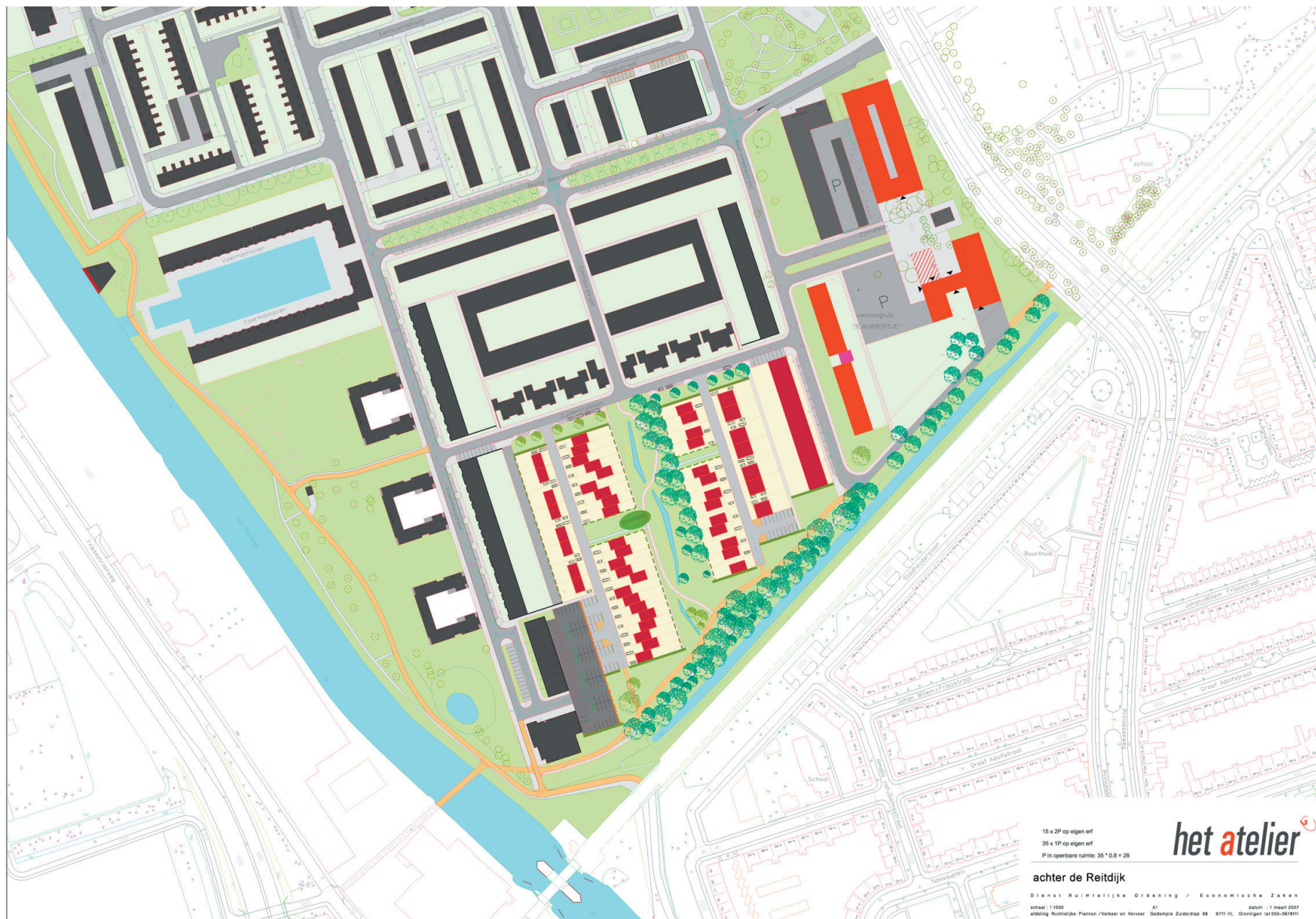


ontwerp uitgangspunten

Bij het ontwerp zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Aansluiten op de ruimtelijke structuur van de wijk de Paddepoel.
- Zoveel mogelijk behouden, in tact laten en versterken/aanvullen van de bestaande ecologische zone en bomen in het gebied.





15 x 2P op eigen erf
 35 x 1P op eigen erf
 P in openbare ruimte: 35 * 0.8 = 28

het atelier

achter de Reijtdijk

Dienst Ruimtelijke Ordening / Economische Zaken
 schaal: 1:1000 A1 datum: 1 maart 2007
 afdeling: Ruimtelijke Plannen / Verkeer en Vervoer Gedemede Zusterdijk 98 9711 HL, Groningen tel 060-367811

Ontwerp

De ruimtelijke structuur van Paddepoel blijft behouden door waar mogelijk aan te sluiten bij de bestaande straten om zo de kenmerkende zichtassen te versterken. Hiervoor wordt de Orionlaan/Andromedastraat doorgetrokken waar, net als aan de oostzijde van de Voermanstraat rijwoningen komen. Deze hebben ook 2 bouwlagen en een kap.

Vanuit de Zuiderkruislaan lopen twee smalle doodlopende straten waarlangs, diepe kavels aan de groenzone gesitueerd zijn. De rooilijnen en erfgrenzen op deze kavels zijn indicatief en laten vrijheid in het ontwerp door de ontwikkelende partijen. De oriëntatie van de woningen is gericht op de groene zone. De bouwhoogte is 3 lagen met 1 laag uitbreidingsbevoegdheid.

Aan de andere zijde van die doodlopende straten liggen brede ondiepe kavels, gericht op een specifieke, levensloopbestendige woonvraag. Bouwhoogte 2 lagen met 1 laag uitbreidingsbevoegdheid.

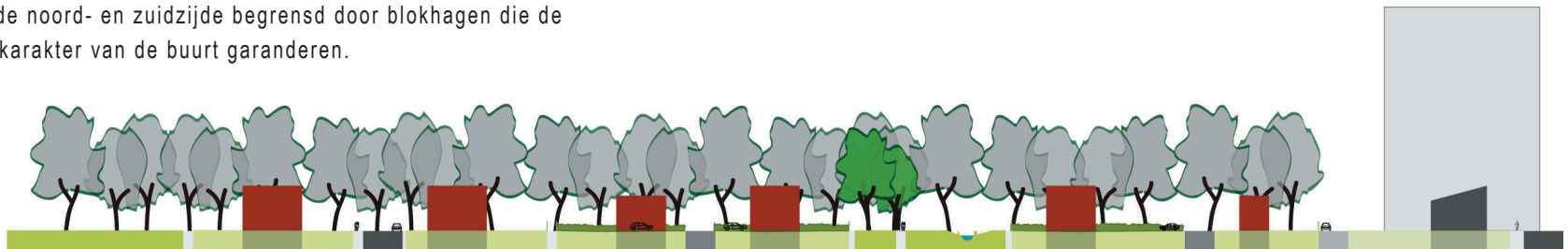
Aan de westkant van de doorgetrokken Andromedastraat, parallel lopend aan de 2^e 1 kapwoningen, zijn rijwoningen gesitueerd van 2 bouwlagen en een kap.

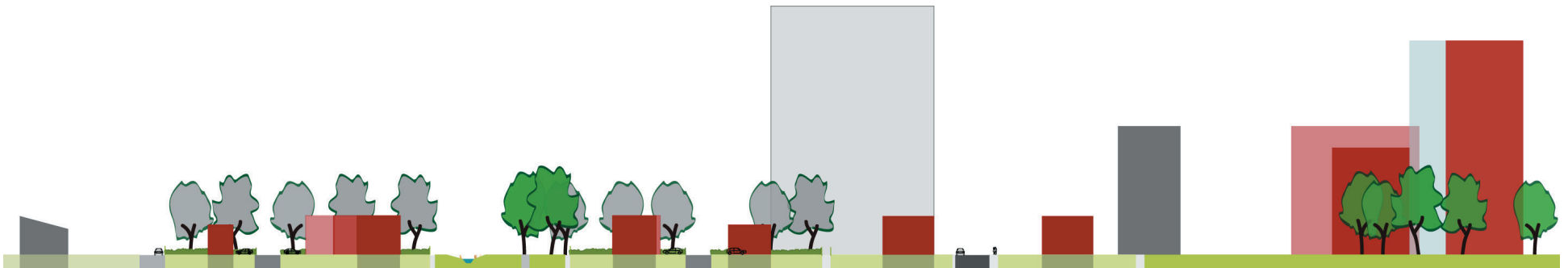
Op het niveau van de buurt wordt de groene zone langs het spoor als het ware de buurt in getrokken, waardoor vanuit de Centaurstraat een groene zichtas richting het spoor wordt gecreëerd. Hierdoor ontstaat op buurtniveau een aantrekkelijke groenzone en wandelroute.

Deze groenzone vormt de kern waar omheen een hoogwaardige nieuw woonmilieu ontstaat met het groen als extra woonkwaliteit.

De erfafscheidingen van de aan de groenzone grenzende kavels vereisen een eenvormig, groen ontworpen oplossing.

De kavels worden aan de noord- en zuidzijde begrensd door blokhagen die de eenheid en het groene karakter van de buurt garanderen.





[3.3]

wonen

Jongere huishoudens

Het plangebied grenst aan het wijkvernieuwingsgebied Paddepoel Zuidwest. De doelstellingen voor de wijkvernieuwing in dit gebied vormen ook de leidraad voor het woningbouwprogramma voor deze locatie. De doelstellingen luiden: een meer gevarieerd woningaanbod, diversiteit in woonmilieus en versterking van de positie op de woningmarkt door een kwalitatief hoogwaardig woningaanbod. De doelgroep bestaat uit jongere huishoudens die, bijvoorbeeld als alternatief voor een gezinswoning in de stadsrand, vanuit de wijk doorstromen of van elders instromen. Deze locatie leent zich voor een wat ruimere setting van woningen, wat terug te vinden is in het grote aandeel 2[^]1-kapwoningen.

Blauwbörgje en hoek Zonnelaan/Grote Beerstraat

De nieuwbouw van Blauwbörgje is noodzakelijk om een kwaliteitsslag naar grotere wooneenheden te kunnen realiseren. In deze ontwikkeling wordt tevens de bouwmogelijkheid van ca. dertig aanleunwoningen/appartementen opgenomen. Op de hoek Zonnelaan/Grote Beerstraat wordt de bouw van een wooncomplex met compacte appartementen voor starters mogelijk gemaakt.

[3.4]

Groninger woonkwaliteit

Van de Groninger Woonkwaliteit (GWK), het richtinggevend kader voor de stedelijke woonkwaliteit, is als basis het nieuwbouwpakket 1 van toepassing. Daarnaast wordt met betrekking tot energiezuinigheid een extra inspanning verwacht. Dit wordt bij voorkeur bereikt via het volgende principe:

- Beperking van het energieverbruik door een optimaal (geïsoleerd) casco.
- Aanvullend krijgen kopers de gelegenheid, bijvoorbeeld in de vorm van opties, te kiezen uit extra maatregelen op het gebied van duurzaamheid en energiebesparing (bijvoorbeeld zonnecollectoren, LTV, WTW door middel van een boiler, slimme ventilatie en dergelijke.).

Voor de ruimtelijke inrichting en op woningniveau, geldt ook het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

[3.5]

spelen

Rondom het woongebied is er voldoende ruimte en gelegenheid om te recreëren/spelen. Met name de groene randen en het Zonneplantsoen bieden daar voldoende gelegenheid voor.

Voor de kleinste bewoners wordt in de groene zone binnen het plangebied een specifieke speelplek gemaakt. De doodlopende straten zijn eveneens geschikt voor spelen.

[3.6]

verkeers concept

Autoverkeer

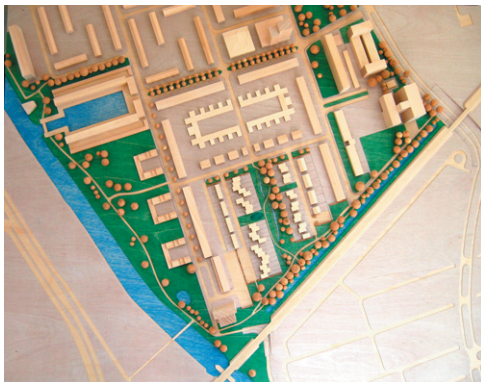
Ontsluiting

De Zuiderkruislaan ontsluit het gebied voor autoverkeer. De drie straten in het gebied, die aansluiting hebben op de Zuiderkruislaan, lopen dood. Waar nodig moet aan het eind van de straat een keermogelijkheid komen voor een vuilniswagen en/of hulpverleningsdiensten.

Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen is gebaseerd op de 'Nota Parkeernormen 2006'. Voor grondgebonden woningen in naoorlogse wijken is de parkeernorm 1,8 parkeerplaats per woning (waarvan 0,3 voor het bezoek). Het benodigde aantal parkeerplaatsen komt voor een (groot) deel op eigen terrein. Woningen met 1 parkeerplaats op eigen terrein krijgen per woning 0,8 parkeerplaats in de openbare ruimte. Voor woningen met 2 parkeerplaatsen op eigen terrein komt voor het bezoek 0,15 parkeerplaats in de openbare ruimte. De parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn geconcentreerd aan het eind van de doodlopende straten.

Ook voor de ontwikkeling langs de Zonnelaan is de 'Nota Parkeernormen 2006' van toepassing. Het parkeren dient op het eigen terrein opgelost te worden.



Langzaam verkeer

Fietsers

Op termijn komt er een fietspad langs de zuidrand van het gebied waardoor fietsers aansluiting hebben naar de Zonnelaan en het fietspad langs het Reitdiep. Dit fietspad maakt onderdeel uit van de in oostwest lopende stedelijke fietsroute/verbinding. Er komen een aantal fiets aansluitingen vanuit het gebied op de aan te leggen fietsroute. De fietsroute loopt voor een deel over het grondgebied van Blauwborgje. Met deze instelling is overeengekomen dat dit deel geïntegreerd gaat worden met hun toe- en afrit voor het laden en lossen van goederen. De aanleg van de fietsroute is gepland tijdens de inrichting van het gebied (2009-2014). De kosten voor de aanleg van deze route valt buiten de grondexploitatie van dit stedenbouwkundig plan.

Voorafgaand aan de aanleg dient het definitieve tracé van de route gekozen te worden. In die keuze speelt o.a. de afweging tussen een snelle en veilige fietsroute en de mate waarin groen gespaard kan en moet worden een rol (mn ook in het aansluitende deel Paddepoel zuidoost).

Voordeel van dit trace is dat een combinatie van ontsluiting Blauwborgje en het fietspad minder ruimtebeslag vraagt waardoor er meer groen gespaard blijft. Een ander voordeel is dat de spoorstoot zelf en het spoortalud gespaard blijven. Deze strook is ecologisch waardevol en door zijn breedte ook functioneel. De aanleg van de fietsroute buiten de groenstrook om zal niet leiden tot minder groen.

Voetgangers

De straten krijgen geen aparte trottoirs. Voetgangers worden geacht van de rijbaan gebruik te maken. Dit komt in de inrichting tot uitdrukking. In tegenstelling tot de andere straten in Paddepoel worden de straten niet in asfalt, maar in betonklinkers uitgevoerd. De doorgetrokken Orionlaan/Andromedastraat krijgt wel het standaard Paddepoelprofiel met trottoirs, parkeerstroken en asfalt. Het in de groenzone te maken wandelpad wordt aangesloten op het wandelpad langs de spoordijk

groenstructuur

Behouden en versterken

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is zoveel mogelijk rekening gehouden met bestaande bomenstructuur en het buurtgroen. Deze blijven zoveel mogelijk behouden en worden waar mogelijk versterkt.

De dubbele bomenrij op het sportveld, de groenstructuur langs de spoordijk en de bomenrij langs de Zuiderkruislaan worden praktisch geheel gehandhaafd.

Ten gevolge van het doortrekken van de Orionlaan/Andromedastraat zal er een strook met bomen moeten verdwijnen. Deze keuze is gemaakt om in het plangebied genoeg woningen te realiseren om zo het plan kostendekkend te maken. ¹⁾ Dit wordt gecompenseerd door aan de oostkant van de nieuw aan te leggen Andromedastraat, over de gehele lengte vanaf de Grote Beerstraat tot aan de zone langs de spoorlijn, een bomenrij te planten.

De nieuwbouw van Blauwbörgje is hoofdzakelijk gepland op de bestaande verharding en bebouwing maar er zullen een aantal bomen moeten worden gekapt. ²⁾ Bij de aanleg van het pad langs het hek op het terrein van Blauwborgje blijft een strook over van 8 meter tussen weg en sloot; 4 meter op maaiveld en dan nog 4 meter talud en onderberm. Daarnaast ligt de 6 meter brede spoorloot en het 6 meter brede spoortalud, die samen een ecologisch waardevolle en en functionele strook vormen. De totale ecologische verbindingstrook, die dan ontstaat is acceptabel mits aan de andere zijde van het pad de bestaande tuin met bomen en struiken behouden blijft en wordt versterkt door aanplant van duurzame boomsoorten. Bovendien moet het hek op de grens met blauwborgje doorgaanbaar worden gemaakt voor kleine zoogdieren zoals egel, bunzing etc. Een andere voorwaarde is dat de bermen van het pad geen open karakter krijgen, maar worden ingeplant met struiken ondanks de misschien wat mindere sociale veiligheid. Verder moet er geen of een minimale, gedoseerde verlichting worden aangebracht. Er zijn alternatieve routes die sociaal veilig en goed verlicht zijn. Voor de aanleg van de bevoorradingsweg/fietspad, langs het terrein van Blauwbörgje, zal een flink aantal bomen moeten worden gekapt. Er zal nog een tracéstudie worden verricht waarbij getracht wordt zoveel mogelijk bomen te sparen en de ecologische verbindingzone zo sterk mogelijk vorm te geven.

Een strook van minimaal 10 tot 15 meter met enkele bomen, struiken en kruidlaag is gewenst. ³⁾

De ontwikkeling op het terrein ten noorden van de Zonnelaan leidt ook tot het verdwijnen van bestaand groen. ⁴⁾

Door de dubbele bomenrij tussen de sportvelden in het plangebied te behouden en aan te vullen ontstaat een groen park tussen de bebouwing. Deze zone vormt een verbinding tussen de groenstructuur langs de spoordijk en de wijk.

Dit groene park wordt ingericht met gras, een waterzone voor de nood waterberging in het gebied en de bestaande bomen worden aangevuld met vruchtdragende bomen en struiken. Er komt een slingerend wandelpad dat een nieuwe verbinding legt met het wandelpad langs de spoordijk. Bij de inrichting van de woonomgeving worden tevens op de plekken tussen het wandelpad en de nieuwe bebouwing extra met bomen en struiken aangeplant.

Tijdens de uitvoering van het bouwrijp maken en de bouw zal extra aandacht worden geschonken aan de bescherming van de te handhaven bomen.

¹⁾ in het gemeentelijk deel zullen ca. 29 bomen worden gekapt, 2 bomen worden verplant en ca. 1045 m² houtopstand wordt gerooid. (zie boom effect analyse)

²⁾ Uit de boom effect analyse (zie bijlage) blijkt dat hier in totaal ca. 28 bomen van 1600 m² houtopstand worden verwijderd. Waarvan 24 bomen en 1000 m² houtopstand ten gevolge van de bouw.

³⁾ Ten gevolge hiervan zullen naar verwachting nog eens 600 m² houtopstand en 4 solitaire bomen moeten worden gerooid.

⁴⁾ Uit de boom effect analyse (zie bijlage) blijkt dat het hier ca. 29 solitaire bomen en ca. 860 m² houtopstand betreft.

Flora- en faunawet (zie Quickscan Blauwbörgje Ecozone)

De conclusies in het kader van de Flora en faunawet luiden:

- Er zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen. De gegevens van het natuurloket met betrekking tot beschermde plantensoorten hebben geen betrekking op de planlocatie. Bij een extra vegetatieonderzoek op 25 april 2007 is dit vastgesteld.
- Alle vogelsoorten zijn beschermd. Voor werken binnen het broedseizoen (15 maart tot 15 juli) is officieel ontheffing noodzakelijk. Daarbuiten kunnen werkzaamheden aan bomen en struiken worden verricht. Werken buiten het broedseizoen wordt aanbevolen.
- Alle vleermuissoorten zijn beschermd. De aanwezigheid van verblijfsplaatsen van gewone dwergvleermuis en/of laatvlieger in bebouwing (verpleeghuis) is mogelijk. Het is raadzaam om vlak voor de sloop van bebouwing een uitsluitend onderzoek naar vleermuizen te laten plaatsvinden. Als er in een later stadium, na de winter van 2006/2007, bomen worden gekapt, moet er ook weer een nieuwe inventarisatie van boombewonende vleermuizen plaatsvinden. Indien vaste verblijfsplaatsen worden vastgesteld, moet ontheffing worden aangevraagd. Voor de vleermuizen geldt dat de periode van sloop het beste tussen eind juli en begin november kan plaatsvinden.
- Alle amfibieën zijn beschermd. Voor de in het plangebied voorkomende amfibieën geldt een vrijstelling van de verboden in de Flora- en faunawet. Door het volgen van een werkprotocol zijn de risico's te minimaliseren.
- Stel een werkprotocol op. Risico's ten aanzien van de Flora- en faunawet zijn te beperken of te voorkomen door werkzaamheden in de gunstige perioden van het seizoen uit te voeren. Bijvoorbeeld: struiken en vegetatie preventief verwijderen in de periode augustus-oktober voorafgaand aan de werkzaamheden.

inmiddels is nader onderzoek verricht waarvan de nieuwe bevindingen zijn opgenomen in de Quickscan Blauwbörgje Ecozone.

Stedelijk ecologisch beleid

De ecologische verbindingszone aan de zuidkant blijft gehandhaafd. Niet alleen de feitelijke ruimte maar ook de kwaliteit van de inrichting is bepalend voor het ecologisch functioneren. Het gaat hierbij minimaal om het handhaven van een verbindende boom-, struik-, en kruidenstructuur bestaande uit inheemse soorten zodat doelsoorten als egel, bosmuis, appelvink, landkaartje en kleine watersalamander zich kunnen blijven voortplanten. Doelsoorten die specifiek vanuit het stedelijk ecologisch beleid in dit gebied van belang zijn staan in reeds eerder genoemde ecologische quickscan.

Verder aandachtspunten:

- Aansluiting van het water in de ecologische verbindingszone op het Reitdiep.
- Versterking van de ecologische passeerbaarheid van de Zonnelaan.
- Kappen van (ecologisch) groen in het plangebied is te compenseren met nieuw bosplantsoen met vooral besdragers.
- Het aantal te kappen grote bomen compenseren door aanplant van duurzame boomsoorten (zoals zomereik, haagbeuk, winterlinde, zoete kers en spaanse aak) ter versterking van de kwaliteit van het groen
- Opnemen neststenen voor gierzwaluwen en andere holenbroeders in nieuw te realiseren gebouwen.
- Toepassing van inheemse kruiden en struiken in ecozones en op de daktuinen (vlinders en vogels).
- Aanbrengen van gevelbegroeiing voor vogels en als een biotoop voor insectensoorten.

[3.8]

beheer

Beheertechnische aspecten

De aanleg van het plan betekent uitbreiding van het onderhoudsareaal voor Stadsbeheer. Vanuit de Borgsystematiek gaat het hier om het structuurelement 'woonwijk'. Dat betekent: onderhoud op basisniveau. Het deel van de openbare ruimte dat Stedelijk Beheer moet onderhouden, moet nadrukkelijk een openbaar karakter hebben. Bij binnenterreinen streven naar uitgifte van de grond inclusief het daarbij behorende beheer. De scheiding van particulier en openbaar gebied moet duidelijk herkenbaar worden vormgegeven (haag, trottoirs o.i.d.). Daarbij moeten ook duidelijke afspraken zijn over het beheer en onderhoud. Afscheidingen moeten aan de zijde van particulier grond door bewoners worden onderhouden. Het plan wordt begrensd door een sloot die in eigendom en beheer van de NS is. Ten aanzien van de veiligheid moet worden bezien of hier aanvullende maatregelen nodig/mogelijk zijn. De waterpartij moet machinaal te onderhouden zijn, daarmee moet in de maatvoering en de bereikbaarheid rekening worden gehouden.

Standaardeisen

De eisen voor Stedelijk Beheer zijn conform de normen die binnen de gemeente Groningen gangbaar zijn. Dat wil zeggen: onderhoudsvriendelijk ontwerpen en duurzame materialen toepassen. Onderhoudsvriendelijk betekent: openbare ruimtes zo ontwerpen dat ze onkruidarm zijn, goed mechanisch te vegen en dat er mechanische gladheidbestrijding kan plaatsvinden. En dat het afval op logische plekken verzameld kan worden. Voor Stedelijk Beheer liggen verder de meeste eisen vast in het standaard bestek van IGG. Het gaat hierbij om de civiele technische randvoorwaarden aan de infrastructuur en dergelijke. In dit document staan ook allerlei dwarsdoorsneden en principe oplossingen voor diverse civieltechnische elementen. Verder staat in het document 'Over bomen gesproken' vermeldt hoe er met bomen moeten worden omgegaan. Het betreft hier met name de ondergrondse maatregelen om een boom een optimale groei te garanderen.

Aanvullende eisen

Een aantal situaties zijn niet in een handboek opgenomen.

- Bereikbaarheid van sloten e.d. voor mechanisch onderhoud (baggeren, maaien oevers).
- Bereikbaarheid voor de hulpverleningsdiensten.
- 30 km maatregelen met de uitvoering meenemen.
- Parkeren duidelijk regelen.
- Zo weinig mogelijk obstakels in verharding toepassen (bomen, lantaarns e.d.).
- Effectief gebruik van paaltjes.
- Bomen zo mogelijk alleen toepassen in groen.
- Geen snippergroen toepassen.
- Ruimte inplannen voor speelvoorzieningen, afvalverzamel punten e.d..
- Kabeltracés duidelijk aangeven en niet toepassen onder gefundeerde verhardingen.
- Centrale afvoer waterlopen.
- Materialen toepassen die minder graffitigevoelig zijn.

Stedelijk beheer ziet zich graag betrokken bij de verdere uitwerking van dit plan. Dit om te verzekeren dat ook bij de uitwerking beheertechnisch logische keuzes worden gemaakt.

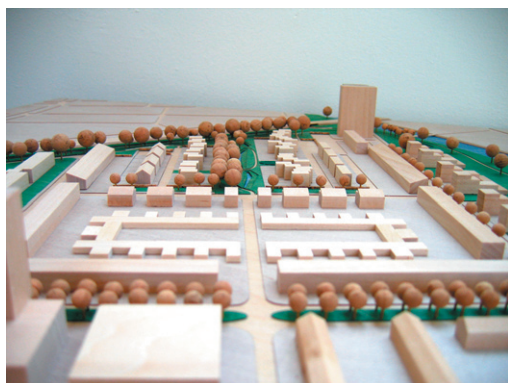
Dekking beheer- en onderhoudskosten

Op basis van de huidige plannen neemt de beheersinspanning toe met een bedrag van ongeveer € 27.000. Deze kosten zijn te dekken uit de in het meerjarenbeeld gereserveerde begrotingspost voor areaaluitbreidingen.

fasering en planning

De uitwerking van dit stedenbouwkundig plan kan niet anders dan gefaseerd gebeuren. De Orionlaan/Andromedastraat is pas door te trekken als het bestaande gebouw van Blauwbörgje is gesloopt en dat gebeurt pas na de op die lokatie te realiseren nieuwbouw. Daarom de volgende fasering:

- fase I woningbouw (excl. rijwoningen aan de Andromedastraat) (2009-2012)
- fase II nieuwbouw/sloop Blauwborgje (2009-2012)
- fase III sloop/ nieuwbouw hoek Zonnelaan/Grote Beerstraat (2009-2013)
- fase IV verlenging Orionlaan/Andromedastraat en 14 rijwoningen aan de Andromedastraat (2011-2013)
- fase V inrichting woongebied en aanleg fietspad (2009-2014)



Hieronder wordt ingegaan op de kwaliteit van de afzonderlijke milieuhygiënische aspecten die samen de milieukwaliteit van het plangebied bepalen.

De kwaliteit van het plangebied Achter de Rietdijk wordt beïnvloed door de nabijgelegen spoorbaan Groningen Sauwerd. Vooral spoorweglawaaï maar ook externe veiligheid zijn de milieuthema's die het woonklimaat negatief beïnvloeden. Het treinverkeer zal in het hele gebied geluidoverlast veroorzaken. Terwijl het risico voor de omgeving van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor betrekkelijk groot is.

Een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de woon- en leefomgeving wordt geleverd door de ruime groenzone en het verkeersluwe karakter van de wijk.

bodem*Samenstelling*

De bodem van het voetbalveld, de kantine en de parkeerplaats bestaat uit bovengrond van teelaarde en waarschijnlijk een 1,0 m dikke zandlaag die is opgespoten op een bestaande kleilaag. De kleilaag is weinig waterdoorlatend en dus ongeschikt voor infiltratie van regenwater. De gemiddelde hoogteligging is ongeveer 0.90+ NAP. De drooglegging ten opzichte van de naastgelegen spoorwaa is 1.80 m.

Bodemkundig milieuonderzoek

Op de locaties waar nieuwbouw of herstructurering plaatsvindt, zijn zowel de bodem als de aanwezige verhardingsmaterialen onderzocht op aanwezigheid van verontreiniging. In het verleden zijn tijdens het bouwrijp maken sloten gedempt en heeft er vervolgens terreinophoging plaatsgevonden. Zintuiglijk zijn negen dempingen aangetroffen. Er is zowel bodemvreemd materiaal als grond gebruikt voor slootdemping. Analytisch blijken twee dempingen matig tot sterk verontreinigd te zijn met PAK 10 VROM. Deze dempingen bevinden zich aan de rand van de eerder gesaneerde slootdempingen. De overige dempingen blijken lichte verontreinigingen te bevatten. In het overige terrein bevat de boven- en ondergrond plaatselijk lichte verontreinigingen met enkele zware metalen, PAK 10 en/of minerale olie. Het grondwater is plaatselijk sterk verontreinigd met arseen. De concentratie ligt echter beneden de concentratie die volgens de milieudienst van nature in Groningen aangetroffen kan worden. Op het terrein van Blauwbörgje is een ondergrondse dieseltank aanwezig en nog in gebruik.

Sanering

De verwachting is dat voor het gebied saneringsmaatregelen nodig zijn om de bodem geschikt te maken voor het beoogd gebruik. Zoals het nu lijkt moeten de met PAK verontreinigde dempingen verder worden onderzocht. Het bodemonderzoek moet zich ook op de tank en de omgeving richten. Voor het plangebied wordt nog een saneringsplan opgesteld. Het saneringsplan behoeft instemming van het bevoegd gezag Wet bodembescherming.

Grondverzet

De nieuwe peilen worden zodanig gekozen dat aan- en afvoer van grond tot een minimum blijft beperkt. De uit ontgravingen vrijkomende grond wordt zoveel mogelijk hergebruikt. De kwalitatief hoogwaardige toplaag van de bestaande voetbalvelden en groenstroken, en zand uit de bestaande cunetten wordt gescheiden ontgraven en verwerkt in tuinen, groenstroken en wegcunets.

[4.2]

geluidsaspecten

De Wet geluidhinder stelt eisen aan de geluidbelasting op woonbebouwing. In principe mag de geluidbelasting niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Zodoende wordt een goed woonklimaat gewaarborgd. Als de grenswaarde wordt overschreden moeten maatregelen overwogen worden om de geluidbelasting terug te dringen. Blijkt dat echter niet mogelijk, dan kan Burgemeester en Wethouders een hogere waarde vaststellen.

tabel 1: Grenswaarden voor nieuwe situaties

	Voorkeurs- grenswaarde	Maximaal toelaatbaar met ontheffing	Vervangende nieuwbouw	Binnenniveau
Wegverkeer	48 dB	63 dB	68 dB	33 dB
Spoorweg	55 dB	68 dB	68 dB	33 dB
Industrie	50 dB(A)	55 dB(A)	65 dB(A)	35 dB(A)

Wegverkeerslawaaï

De invloed van de Friesestraatweg en de Zonnelaan is gering. Verkeer op de Friesestraatweg zal waarneembaar zijn, maar vanwege de lage geluidsbelasting vindt geen overschrijding plaats van de voorkeursgrenswaarde. De lage geluidbelasting wordt veroorzaakt door enerzijds de grote afstand tot de wegen en anderzijds de afscherming die de bestaande bebouwing met zich mee brengt. Dat geldt voor zowel de Friesestraatweg als de Zonnelaan.

Naar verwachting hebben toekomstige bewoners geen last van wegverkeerslawaaï.

Spoorweglawaaï

Het spoorweglawaaï van de lijn Groningen - Sauwerd zal in het gehele gebied duidelijk waarneembaar zijn en de woonkwaliteit negatief beïnvloeden.

De afstand van het spoor tot de dichtstbijzijnde nieuwe woningen bedraagt 50 m. De geluidbelasting op de gevel van deze woningen bedraagt 67 dB. Aangezien dit hoger is dan de grenswaarde van 55 dB is hiervoor ontheffing van B&W nodig.

De hoge geluidbelasting vereist extra gevelisolatie. Deze extra isolatie dient een maximaal binnenniveau van 33 dB(A) te waarborgen.

Industrielawaai

Omdat 'Achter de Reitdijk' binnen de 50 dB(A) contour ligt van het industriegebied Hoogkerk- Groningen West moet er formeel een hogere waarde worden vastgesteld. De feitelijke geluidbelasting is echter laag.

B&W dient een hogere waarde vast te stellen voor het plangebied omdat het binnen de 50 dB(A) contour ligt van het industriegebied Hoogkerk-Groningen.

[4.3]

Externe veiligheid

Externe Veiligheid gaat over risico's die voor de omgeving ontstaan door het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen en de beheersing van risico's. Deze veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in plaatsgebonden risico (PR)¹ en groepsrisico (GR)². De normering en veiligheidsonderzoek van gevaarlijke stoffen wordt geregeld in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (BEVI, 2004) en, voor transport, in de circulaire Risiconormering Vervoer gevaarlijke Stoffen (2004). In het plangebied is sprake van een veiligheidsrisico vanwege de aanwezigheid van de spoorlijn Groningen-Sauwerd dichtbij het plangebied. Deze spoorlijn is door het Rijk aangewezen als route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (potentiële risicobron).

Het groepsrisico is afhankelijk van het invloedsgebied van een ongeluk met gevaarlijke stoffen en van het totale aantal mensen binnen dit gebied.

Uit het veiligheidsonderzoek blijkt dat de normen voor het PR door de geplande ontwikkeling niet worden overschreden. De geplande nieuwbouw bevindt zich op voldoende grote afstand van het spoor. De risicocontour van het PR ligt dicht bij de spoorbaan zelf. Het PR vormt daarom geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

Ook voor het groepsrisico is een onderzoek gehouden. Voor het veiligheidsonderzoek is een brede zone aan beide kanten van de spoorlijn in het traject tussen het Reitdiep en het Van Starckenborghkanaal in ogenschouw genomen. Hieruit blijkt dat het groepsrisico in de bestaande situatie al is verhoogd. De zogenaamde oriënterende waarde, een ijkwaarde, wordt overschreden. Door de geplande nieuwbouw neemt de overschrijding relatief gezien nauwelijks toe. Deze lichte overschrijding is in het kader van wijkvernieuwing toegestaan, mits voldoende verantwoord. Voor het hele betreffende gebied (Paddepoel, Selwerd) moeten de diensten RO en MD daarom een aparte verantwoording opstellen.

¹) *Het plaatsgebonden risico is het risico buiten een inrichting of langs een (spoor)weg, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting of langs de (spoor)weg.*

²) *Het groepsrisico is de kans per jaar dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of een (spoor)weg en een ongewoon voorval binnen die inrichting of langs een (spoor)weg waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.*

duurzaamheid

Het college heeft zich in het collegeprogramma duidelijk uitgesproken voor een duurzame ontwikkeling van de stad. Onder meer zijn er hoge ambities gesteld voor wat betreft het terugdringen van het gebruik van eindige (fossiele) energie. Er wordt gesproken dat Groningen in 2025 een energiecentrale stad moet zijn. Dat betekent dat hoog ingezet moet worden op energiebesparing in de woningbouw. Voor het onderhavige plan wordt dan ook voorgesteld, naast de wettelijk noodzakelijke energiebesparende maatregelen, dat er extra ingezet wordt op de reductie van het energieverbruik. De maatregelen dienen uit te monden in een lagere EPC dan die genoemd wordt in het Bouwbesluit, die geldt tijdens de afgifte van de bouwvergunning.

Voorzieningen welke de bovengenoemde reductie van de EPC kunnen bewerkstelligen zijn de onder andere het gebruik maken van een warmtenet en / of restwarmte, het toepassen van warmtekrachtkoppeling (individueel of collectief) en warmte- en koudeopslag.

waterhuishouding

De locatie maakt onderdeel uit van het watersysteem Reitdiep. Het Reitdiep fungeert als boezem en heeft een waterpeil van 0.55+ NAP. De spoorloot heeft de functie duurzaam stedelijk water en het omringende gebied, bijvoorbeeld de Orionvijver, heeft de functie stedelijk water. Het peil in dit gebied is 0.93- NAP. Onder de functie duurzaam stedelijk water vallen alle stedelijke wateren in woon- en werkgebieden waarop geen of weinig verontreinigende lozingen plaatsvinden en water in kleinere stadsparken.

Het beleid van de gemeente is gericht op een duurzame omgang met water. Daarbij is het principe vasthouden-bergen-afvoeren van toepassing. Door bebouwing van de voetbalvelden en de nieuwbouw van Blauwbörgje neemt het verhard en bebouwd oppervlak toe met in totaal ca. 4000m². Een toename betekent een snellere afvoer van regenwater en dit kan in extreme situaties tot overlast leiden. Om dit zoveel mogelijk te beperken moet extra berging voor water worden gemaakt. Door in het plan een watergang aan te leggen is aan dit principe gehoor gegeven. De inrichting van de watergang moet dusdanig zijn dat er een goede mix ontstaat tussen de hoeveelheid water, de veiligheid voor de omwonenden en de aansluiting met de ecologie. De watergang moet minimaal 100m³ water kunnen bergen. De afvoer van de sloot kan via een duiker naar de spoorstoot. Aangezien de watergang midden in de woonwijk komt moet aan beide zijden een plasberm komen. Dit in verband met de veiligheid van spelende kinderen. Met een natuurlijke inrichting van het talud kan de verbinding met bestaand en nieuw groen gemaakt worden.

Duurzaam stedelijk water moet goed doorzichtig zijn (>40cm), voldoende zuurstof bevatten en weinig vervuild zijn (nutriënten e.d.). Drijfbladplanten en ondergedoken planten moeten aanwezig zijn plus een geringe hoeveelheid oeverbeplanting. Het spreekt voor zich dat dit een goed beheersplan behoeft. In verband met de milieukundige kwaliteit van het water en de waterbodems moeten bij de bouw duurzame en niet-uitlogende materialen worden gebruikt. De toepassing van zink, lood en koper is niet toegestaan.

[5.2]

watertoets

Bij de planvorming wordt in een vroegtijdig stadium overleg met waterbeheerders gezocht (Watertoets). Doel is tot een zo natuurlijk mogelijk watersysteem te komen, dat is afgestemd op duurzame ontwikkeling, natuurlijke ontwikkeling en geohydrologie van het gebied. Door middel van functietoekenning worden de nagestreefde kwaliteiten benoemd. De locatie valt binnen het beheersgebied van waterschap Noorderzijlvest. Het waterschap vervult een adviserende en toetsende rol.

[5.3]

riolering

De riolering in de directe omgeving is de afgelopen jaren gesaneerd en bestaat nu uit een gescheiden stelsel. In de Voermanstraat ligt een regenwaterleiding die het water naar de spoorstoot afvoert. Aan de oostzijde van het plangebied is een regenwaterriool aangelegd die het water van de spoorstoot afvoert naar de noordelijk gelegen Orionvijver.

De riolering wordt aangesloten op de in de omgeving liggende riolen. De afvoer van huishoudelijk afvalwater (droogweerafvoer) vindt plaats naar het riool in de Zuiderkruislaan (of de Voermanstraat) en gaat vervolgens naar de Zonnelaan. De afvoer van het hemelwater, afkomstig van daken, erven en wegen met een lage verkeersintensiteit, gaat via de spoorstoot en een onlangs aangelegd regenwaterriool in de Orionlaan naar de Orionvijver. Dit regenwaterriool zorgt ook voor een verbinding van de spoorstoot met deze vijver en dient ook als afvoer van deze sloot. De spoorstoot functioneert nu als berging en afvoer van het hemelwater uit de Voermanstraat. Als gevolg van de geplande nieuwbouw moet een gedeelte van het onlangs aangelegde regenwaterriool worden verlegd.

nutsleidingen

Onder de trottoirs van de Zuiderkruislaan en de Andromedastraat zijn doorgaande glasvezeltracés van Essent Kabelcom en KPN aanwezig. Op het terrein van Blauwbörgje bevinden zich een gasverdeelstation en een in pandig transformatorstation.

economische uitvoerbaarheid

De exploitatieberekening laat een sluitend resultaat zien. De nieuwbouw van Blauwbörgje en van het complex op de hoek Zonnelaan/Grote Beerstraat vallen net als het fietspad, buiten de exploitatieberekening.

[7.1]

juridische aspecten

De nieuwe invulling van het terrein noodzaakt tot een nieuw bestemmingsplan dan wel tot dit stedenbouwkundig plan dat dient voor het verkrijgen van vrijstelling van de geldende bestemmingsplannen op grond van artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Het stedenbouwkundig ontwerp voldoet namelijk op een aantal punten niet aan de drie van kracht zijnde bestemmingsplannen:

1. Het is strijdig met Bestemmingsplan 115 op twee punten:
 - het bouwen van appartementen tot 24m hoogte op de plaats van de huidige winkels en, aansluitend daaraan, aan de west-zijde van de Zonnelaan;
 - het bouwen van grondgebonden woningen en de aanleg van wegen, parkeerplaatsen en groen op de sportvelden.
2. Het is strijdig met de bestemming Bijzondere Bebouwing in Bestemmingsplan 133.
3. De plannen voor Blauwbörgje zijn strijdig met het bestemmingsplan 'De Paddepoel II' daar waar de maximaal toegestane hoogte van 30m wordt overschreden, en daar waar een zelfstandige woonfunctie wordt gerealiseerd. Geadviseerd wordt voor dit project een vrijstellingsprocedure te volgen. Het stedenbouwkundig plan voor het gebied dient dan als ruimtelijke onderbouwing om gebruik te kunnen maken van artikel 19.2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Alle noodzakelijke vrijstellingen kunnen worden verleend op grond van de provinciale vrijstellingenlijst.
In de loop van 2007 wordt begonnen met de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan voor geheel Paddepoel (en Selwerd). De bouwplanontwikkeling voor 'Achter de Reitdijk' loopt hierop vooruit. Daarom is het wenselijk een art. 19-procedure te volgen.

welstandsnota

Dit stedenbouwkundig plan valt in de welstandsnota binnen het volgende gebiedstype: G 05 - Stempel en Strokenbouw;

Subgebied: herstructureringslocaties in het kader van de wijkvernieuwing.

inspraak

Dit stedenbouwkundig plan is conform de gemeentelijke inspraakverordening 4 weken ter inzage gelegd geweest door het college van b en W.

Gedurende die periode heeft een inspraakavond plaats gevonden waarop ingezetenen en andere belanghebbenden mondeling hebben ingesproken. In de periode zijn enkele schriftelijke reacties ontvangen en verwerkt in het inspraak rapport.

Naast de formele inspraak n.a.v. de te doorlopen planologische procedure is voorafgaand aan de vaststelling van dit plan reeds voorinformatie gegeven aan vertegenwoordigers van de direct omwonenden en de wijkraad.

Gedurende de realisering van het project/plan wordt geregeld informatie uitgewisseld met de wijkraad en de georganiseerde bewoners.